

## **VILLMA – Exklusives Wohnen in Bestlage von Oberbaumgarten**



**Objektnummer: 98669**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Lautensackgasse                  |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 104,07 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Garten:                       | 133,86 m <sup>2</sup>            |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65                          |
| Gesamtmiete                   | 3.350,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 2.733,24 €                       |
| Kaltmiete                     | 3.045,46 €                       |
| Betriebskosten:               | 312,22 €                         |
| USt.:                         | 304,54 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

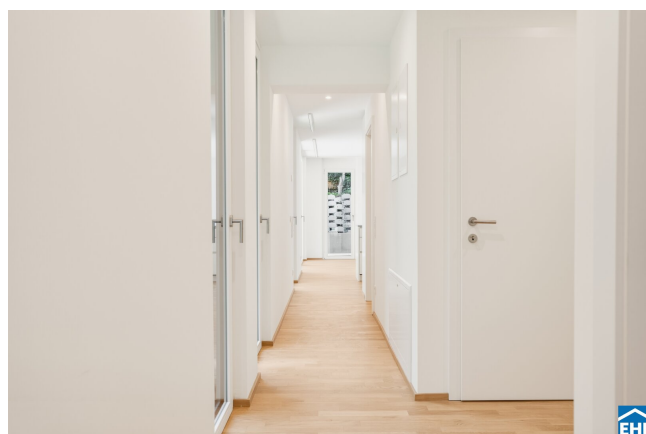
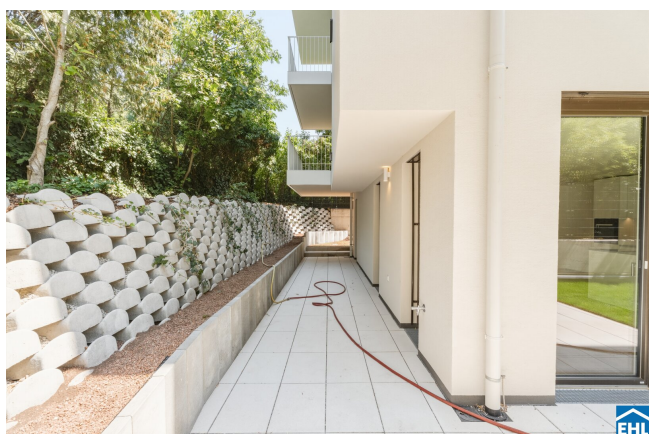


Egon-Adrian Toth, B.A.













VILLMA

## TOP 1

4-Zimmer Wohnung | EG



|                    |          |
|--------------------|----------|
| Vorraum            | 3,40 m²  |
| Abstellraum        | 2,24 m²  |
| Gang               | 7,05 m²  |
| Bad                | 3,43 m²  |
| Wohnküche          | 34,91 m² |
| Vorraum            | 1,17 m²  |
| Zimmer 2           | 10,21 m² |
| Abstellraum/Zimmer | 10,32 m² |
| WC                 | 2,25 m²  |
| Schrankraum        | 7,91 m²  |
| Zimmer 1           | 14,03 m² |
| Bad                | 7,15 m²  |

**SUMME 104,07 m²**

|                  |          |
|------------------|----------|
| Terrasse         | 13,48 m² |
| Terrasse         | 34,62 m² |
| Garten           | 35,51 m² |
| Garten           | 98,35 m² |
| <b>161,96 m²</b> |          |



GESCHOSSPLAN



GERNER  
GERNER  
PLUS.



0 1 2 3 m M 1:75

Gemäß Legende ist die Einrichtung Vertragsbestandteil, die Möblierung hingegen ist lediglich ein Vorschlag und erfolgt mieterrückständig. Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ungefähre Angaben. Die in den Plänen vorhandenen Maße sind Richtmaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße einschließlich überstehender Parkette, Änderungen infolge Bauabfertigung, Behälterablagen, sowie konstruktiver und haustechnischer Maßnahmen vorbehalten. Unveränderte Planoskopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

Legende Möblierung

- Vertragsbestand
- Möblierungsvorschlag

WOHNUNGSPLAN

07.05.202



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### VILLMA – Exklusives Wohnen in Bestlage von Oberbaumgarten

Willkommen in **VILLMA** – einer außergewöhnlichen Wohnresidenz, die moderne Architektur, höchste Wohnqualität und eine der begehrtesten Wohnlagen Wiens auf harmonische Weise vereint.

In ruhiger Grünlage der Lautensackgasse im schönen Oberbaumgarten entstanden am Grund einer ehemaligen Villa **sieben exklusive Mietwohnungen**, die Privatsphäre, Stil und zeitlose Eleganz in den Mittelpunkt stellen.

Großzügige Grundrisse, lichtdurchflutete Wohnräume und weitläufige Freiflächen schaffen ein Wohngefühl, das urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität verbindet.

Die hochwertige Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche: edle Parkettböden, exklusive Sanitärausstattung, Fußbodenheizung und -kühlung mittels Erdwärme, elektrische Raffstores sowie – im Dachgeschoss – Klimatisierung sorgen für erstklassigen Wohnkomfort.

Große Fensterflächen lassen Innen- und Außenbereiche nahtlos ineinander übergehen und eröffnen einen wunderschönen Ausblick.

Die Lage zählt zu den schönsten Wohnadressen des 14. Bezirks. Umgeben von prachtvollen Villen, gepflegten Parks und Grünanlagen genießen Sie absolute Ruhe bei gleichzeitig hervorragender Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie die U4-Station Ober St. Veit befinden sich in komfortabler Reichweite und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt.

Alle Wohnungen verfügen über ein eigenes Kellerabteil. Im Haus befinden sich zudem ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum. Sämtliche Mietwohnungen sind vom Keller bis zur jeweiligen Etage über einen Aufzug erreichbar. Alle Einheiten werden modern und bezugsfertig übergeben und erfüllen höchste Wohnansprüche.

Die Wohnanlage wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet, was für niedrige Heiz- und Warmwasserkosten sorgt. Das Gebäude zeichnet sich durch Fußbodenheizung und -Kühlung ( bzw. Klimaanlage im Dachgeschoss) aus, die über eine Wärmepumpenanlage und Sonnenkollektoren betrieben wird. Geothermie durch Tiefenbohrungen ergänzt das nachhaltige Energiekonzept.

### Die Ausstattung:

- Hochwertige Materialien

- Parkettböden in den Wohnräumen
- vollausgestattete Küchen
- Fliesen in den Nassräumen
- Außenliegender Sonnenschutz mit Fernsteuerung
- Großzügige Freiflächen wie Balkone oder Loggien
- Private Kellerabteile
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

#### **Highlights auf einen Blick:**

- Exklusiver Neubau mit nur 7 Eigentumswohnungen
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen Freiflächen
- Hochwertige Architektur und exklusive Ausstattung
- Nachhaltiges Energiekonzept mit Erdwärme
- Fußbodenheizung & Fußbodenkühlung
- Elektrische Raffstores

- Klimatisierung im Dachgeschoss
- Tiefgarage mit E-Ladeinfrastruktur
- Ruhige Premiumlage in Ober St. Veit
- Hervorragende öffentliche Anbindung und Infrastruktur

### **Die Lage:**

Das Projekt bietet eine hervorragende Infrastruktur. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorger und Geschäfte entlang der Linzer Straße und Hütteldorfer Straße sowie das Auhofcenter mit einer großen Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Unterhaltung. Schulen, wie die Volksschule in der Hochsatzengasse, sind fußläufig erreichbar, während weiterführende Schulen gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind. Zudem liegt die A1-Autobahnauffahrt in unmittelbarer Nähe.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Buslinie 47A mit Anbindung an die U4 (Ober St. Veit)
- Straßenbahnlinie 52 (Hochsatzengasse) , 49 (Hochsatzengasse/Hütteldorfer Straße)

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

**Beziehbar ab:** 01.09.2026

Ein Parkplatz kann ab € 144,- brutto angemietet werden.

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

**Nebenkosten:** 3 BMM Kautions, Vertragserrichtungsgebühr

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.